



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DR. SSA ANNA MARIA DIANA



PROCEDIMENTO n. 68/2015 R.G.E

Omissis + 3

c/o

Omissis



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO 2

Luoghi di causa:



LOCALE AD USO UFFICIO - CORSO VITTORIO EMANUELE n. 155 piano: T

(catastalmente piano S1)- Lettere (NA);

Il presente elaborato è composto da:

Premessa;

Operazioni Peritali;

Conclusioni;

Allegati.





PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Anna Maria Diana, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 68/2015; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.

il dott. arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n.75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 12034,

ha disposto

l'accettazione dell'incarico de quo, da parte dell'Esperto Stimatore, entro e non oltre giorni 5 dalla comunicazione del decreto di nomina.

L'ill.mo Giudice dr.ssa Anna Maria Diana procedeva, al conferimento dell'incarico, secondo le seguenti prescrizioni:

➤ l'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. provvederà a:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti e **consultando, a prescindere dalla documentazione depositata dal creditore procedente, i registri immobiliari e gli archivi catastali** fino alla data del titolo ultraventennale, nonché i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore), **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca e verifichi tutti i titoli di provenienza nel ventennio fino a quello anteriore al ventennio nonché le visure storiche catastali; acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);**
- 2) **segnali entro trenta giorni** al giudice dell'esecuzione, oltre alle risultanze del controllo di cui sopra, se e da chi è occupato l'immobile; in ogni caso, segnali **tempestivamente** se l'immobile non è occupato dal debitore ovvero se vengono frapposti ostacoli all'accesso, onde consentire la nomina di un custode giudiziario;
- 3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero,

portineria, riscaldamento ecc.); indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. ____ - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$ ecc. o altro diritto) di Locale ad uso ufficio (o terreno) ubicato in _____, alla via _____, n. ____ (o alla località _____), scala _____, piano _____, int. ____; l'immobile è composto da _____ (oppure è esteso per mq _____); confina con ____ a nord, confina con _____ a sud, confina con _____ a ovest, confina con _____ a est _____; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di _____ alla partita _____ (in ditta _____ o ancora in ditta _____), al foglio _____, p.lla ____ (ex p.lla ____ o già scheda _____), sub. _____, cat. _____, cl. _____, rend. _____ (oppure r.d. _____, r.a. _____); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); giusta relazione peritale dell'esperto _____ depositata in atti il _____, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme lo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. _____ presentata il _____; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione; ricade in zona _____ (per i terreni). Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di _____ (vendita, donazione, ecc.) per notar _____ del _____ trascritto il _____ ai nn. _____; PREZZO-BASE: euro _____

- 4) **indichi tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, **senza limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositata ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, acquisendo gli atti necessari presso la conservatoria**, relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio che precede la stessa nonché acquisendo gli estratti storici catastali delle ex particelle nonché gli estratti di mappa catastali delle particelle attuali e delle ex particelle, le denunce di

cambiamento dal catasto terreni al catasto fabbricati con annessi elaborati planimetrici e libretto delle misure e, ove occorra, il modello D- relativo all'accertamento della proprietà immobiliare urbana con allegata scheda catastale dell'immobile). **L'esperto stimatore dovrà, quindi, effettuare visure ipotecarie e catastali ulteriori e aggiornate rispetto a quelle allegate dal creditore, senza limitarsi a riportare il contenuto della documentazione ex art. 567 c.p.c., o anche visure presso la Camera di Commercio, laddove vengano in rilievo acquisti in favore di società di persone o di capitali, al fine di verificare non solo la provenienza dei beni pignorati, ma pure l'esistenza di altri pignoramenti immobiliari, ordinari o esattoriali, trascritti in epoca antecedente, contemporanea o successiva, sui medesimi beni espropriati nella presente sede, per l'intero o anche solo per una quota, ed anche in favore o contro soggetti diversi dalle parti della presente procedura espropriativa (per es. contro il dante causa o il coniuge dell'esecutato), indicando contestualmente il numero di ruolo della relativa procedura, il magistrato assegnatario ed il relativo stato (se sia pendente, sospesa, definita per estinzione, improcedibilità, emissione del decreto di trasferimento anche ove si tratti di procedure risalenti nel tempo).**

L'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

- 5) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 6) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Per quanto sopra ordinato: qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di

sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

a) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto mortis causa (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

b) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto inter vivos a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

c) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

d) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

e) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale situazione di comproprietà dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

f) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una riserva di usufrutto in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale

scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo.

- 7) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti. Al fine della esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore dovrà sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI e darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito.
- 8) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 9) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifici, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.
- L'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.
- Al riguardo:
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
 - qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.
- In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito 3).
- Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi.

caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare che la data delle ragioni del credito, per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa, sia anteriore all'entrata in vigore della predetta normativa (2 ottobre 2003).

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

- 12) Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006, come modificato dal D.L. 23.12.2013 n.145 convertito con legge n. 21.2.2014 n. 9 e succ. mod.: per le procedure successive all'entrata in vigore del d.l. 23.12.2013 n. 145, l'esperto provvederà ad acquisire la relativa certificazione, salvo che l'immobile sia esente, ovvero già dotato

della predetta certificazione, da acquisire se adeguata, mentre per le procedure antecedenti, l'esperto verificherà se la certificazione è presente, allegandola, mentre, in mancanza, ne individuerà i presupposti e ne quantificherà i costi (da detrarre dal prezzo base).

- 13) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 14) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 15) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 16) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 17) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo). In particolare, provveda a fornire una adeguata informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 18) **rilevi** l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). Tali verifiche vanno effettuate a prescindere dalle risultanze della relazione notarile e della documentazione depositata dal creditore procedente. In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 19) **determini** il valore dell'immobile **con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima**, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di

trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

20) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Il Giudice autorizza l'esperto:

- **ad estrarre copia** su supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato nonché a richiedere al Comune-Ufficio Anagrafe- stato civile copia dell'atto di matrimonio del debitore esecutato con annotazioni a margine;
- **a richiedere l'assistenza della forza pubblica, laddove il debitore o terzi gli impedissero od ostacolassero l'accesso all'immobile;**
- Ordina al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile al ctu.

**a) OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno 30.08.2017 alle ore 10,00 circa il sottoscritto effettuava l'accesso presso i luoghi di causa. (ALL.9)



In tale data erano presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto ex art. 568 c.p.c.
- avv. Giorgia Viola, quale custode giudiziario;
- sig.ra Omissis



Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, congiuntamente ai presenti, accedeva al cespite staggito.

Lo stesso, al fine di effettuare la stima del bene, eseguiva i rilievi metrici e fotografici.



b) **CONCLUSIONI**

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell' ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dr.ssa Anna Maria Diana, dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso il cespite pignorato e presso gli uffici competenti, ha provveduto a....:

QUESITO n. 1: verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c..

- Relazione notarile, a firma del notaio dott. Domenico Iaccarino del 10.06.2015, depositata il 24.06.2015,.
- I certificati delle iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

LOTTO 2

Locale ad uso ufficio – 1000/1000 del diritto di piena proprietà - censito al NCEU del Comune di Lettere al fg. 13, p.lla 206, sub 7, cat. A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 102 mq, rendita € 906,18 – CORSO VITTORIO EMANUELE n. 155 piano: T (catastalmente piano S1). (all.3)

Catastalmente in ditta:

- Omissis

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha aggiornato le ispezioni ipotecarie, per identificativo catastale attuale, per identificativo catastale precedente e per nominativo dell'esecutato e dei dante causa, riscontrando quanto segue (all. 7):

- 1) TRASCRIZIONE del 16/04/2015 - Registro Particolare 10442 Registro Generale 13048 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 1560 del 27/03/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito i titoli di provenienza del bene de quo (all.6):

- Atto di cessione del 22.06.1934, a firma del notaio Giovanni Dello Ioio, trascritto presso la Conservatoria di Napoli in data 28.08.1934 al n. 22459 a favore di "Omissis" e contro Omissis

Nel predetto atto viene precisato che il Omissis era già in possesso del complesso immobiliare in oggetto da epoca anteriore al Concordato e il suddetto trasferimento era stato autorizzato con regio decreto del 18.01.1933 (registrato presso la Corte dei Conti in data 19.01.1934 al n. 343/107).

- Atto di affranco di canone stipulato tra il Omissis di Lettere e Omissis in data 22.09.1954, approvato dalla Ragioneria Centrale del Omissis in data 27.10.1935 al n.51335, registrato a Castellammare di Stabia in data 05.03.1956 al n.942 del volume 138 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data 17.03.1956 ai nn. 8672/6512.

QUESITO n. 2: effettui l'esperto il controllo della documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. entro trenta giorni dall'accettazione dell'incarico.

Il sottoscritto Esperto ha effettuato, entro trenta giorni dall'accettazione dell'incarico de quo, il controllo della documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c.

QUESITO n. 3: descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato
LOTTO 2:

Locale ad uso ufficio ubicato in Lettere in CORSO VITTORIO EMANUELE n. 155 piano: T (catastalmente piano S1); censito al NCEU del Comune di Lettere al fg. 13, p.la 206, sub 7, cat. A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 102 mq, rendita € 906,18 – CORSO VITTORIO EMANUELE n. 155 piano: S1. (all.3)

Il bene oggetto del pignoramento è ubicato nel centro cittadino del Comune di Lettere.

Il suddetto bene confina a ovest e a sud con bene censito al NCEU del Comune di Lettere al fg. 13, p.la 206, sub 13, a nord con corso Vittorio Emanuele salvo altri.

L'edificio, di cui è parte il cespite pignorato, è costituito da una costruzione composta da n° 3 piani fuori terra ed uno seminterrato.

L'immobile staggito è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il locale ad uso ufficio è composto da n. 2 ambienti, disimpegno e n. 1 w.c..

Al bene de quo si accede dalle porte ubicate, a nord del bene de quo, su corso Vittorio Emanuele. La pavimentazione è in gress porcellanato e le pareti sono tinteggiate con pittura per civile abitazione ad esclusione del bagno rivestite con piastrelle. Gli infissi sono in alluminio anodizzato. Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normali condizioni di manutenzione.

La superficie totale lorda (commerciale) del piano de quo, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 110 mq mentre la superficie netta è di circa 90 mq. L'altezza interna è pari a 4,59 (per la zona ambiente 2), 2,40 nel w.c. e 5,00 m. nella zona ambiente 1.

L'immobile è sprovvisto di certificazione energetica. (all.9)

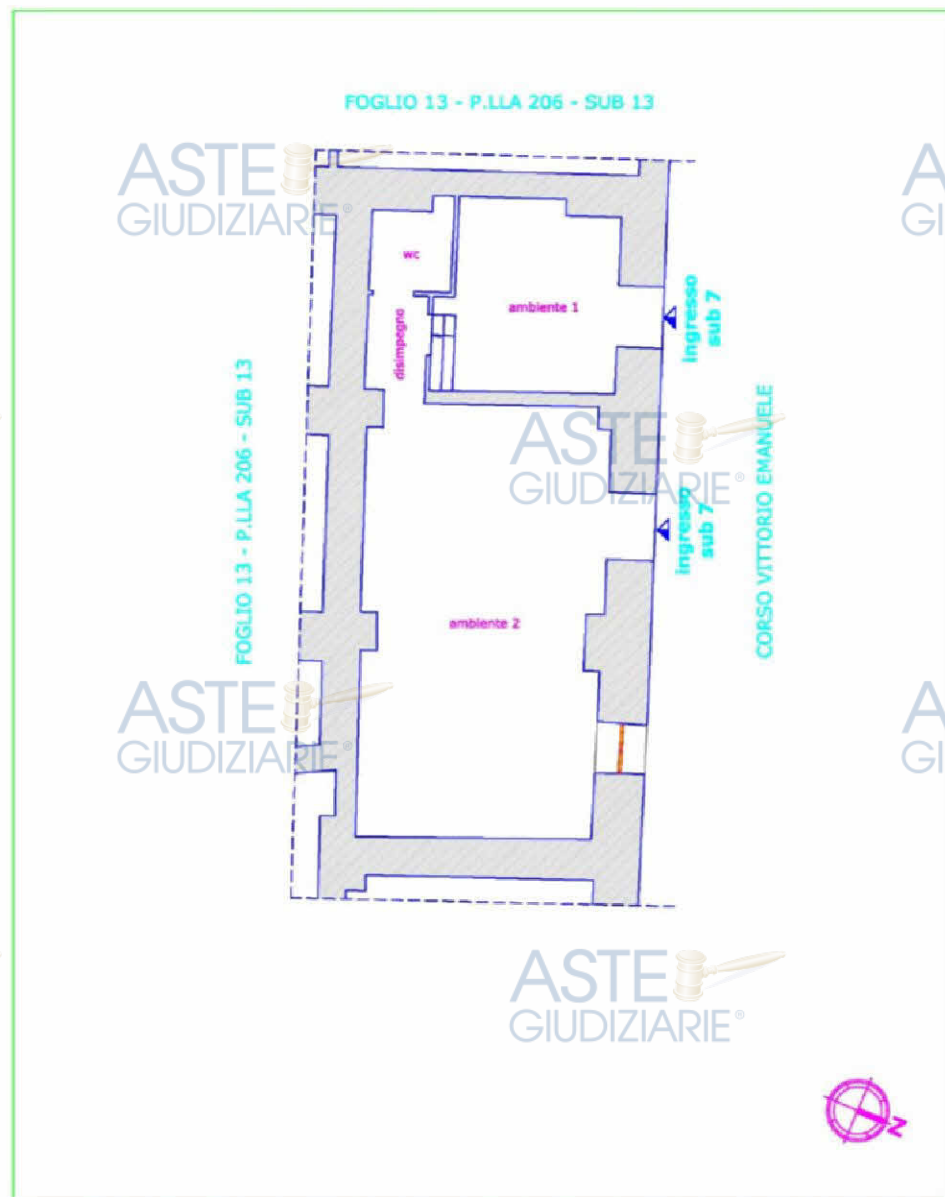
Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e sarà detratto dal valore di stima del bene.

Per maggiore chiarezza descrittiva, si rimanda alla rappresentazione grafica di seguito riportata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IDENTIFICAZIONE AMBIENTI



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

LOCALE AD USO UFFICIO - 1000/1000 della piena proprietà di locale ad uso ufficio ubicato nel comune di Lettere in CORSO VITTORIO EMANUELE n. 155 piano: T (catastalmente piano S1).

Il locale ad uso ufficio è composto da n. 2 ambienti, disimpegno e n. 1 w.c.; confina a ovest e a sud con bene censito al NCEU del Comune di Lettere al fg. 13, p.lla 206, sub 13, a nord con corso Vittorio Emanuele salvo altri; **riportato nel NCEU del Comune di Lettere** in ditta: Omissis

proprietà per
1000/1000, **al fg. 13, p.lla 206, sub 7**, cat. A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 102 mq, rendita € 906,18 – CORSO VITTORIO EMANUELE n. 155 piano: S1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

L'immobile de quo fa parte di un edificio realizzato nel '600 che, nel corso dei secoli, ha subito trasformazioni e superfetazioni. (all.10)

Le predette trasformazioni e/o superfetazioni, avvenute nel corso dei secoli, non sono individuabili e non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione.

Il bene de quo, dalla verifica della mappa all'impianto, è stato sicuramente costruito prima del 1897.

Il dirigente del settore tecnico del Comune di Lettere, in riscontro alla nota dell'esperto del 12.09.2017 prot. 6737, ha comunicato quanto segue: cfr *" non sono stati riscontrati presso l'archivio Licenze e/o Concessioni Edilizie; non sono stati riscontrati presso l'archivio certificati di agibilità; non sono state emesse ordinanze e/o acquisizioni di immobili realizzati in assenza di permessi; non sono stati riscontrati presso l'archivio pratiche di condono edilizio; non sono stati riscontrati presso l'archivio pratiche SCIA o altro."*

*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.**

L'esperto stimatore ha acquisito, in data 10.11.2017, il certificato di destinazione urbanistica riscontrando quanto segue:

- Le p.lle 206 e 217 e gran parte della p.lla 684 del fg 13 ricadono secondo il P.U.T. Legge 35/87 art. 17 in zona territoriale "2" e secondo il P.R.G. "zona A2 di interesse storico ambientale";
- In piccola parte la p.lla 684 del fg. 13 ricade secondo il P.U.T. Legge 35/87 art. 17 in zona territoriale "12" e secondo il P.R.G. "zona attrezzature sportive".

L'intero territorio del Comune di Lettere è vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, codice beni culturali e del paesaggio.

L'intero territorio del Comune di Lettere è assoggettato al vincolo del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'autorità di bacino del Sarno e che gli eventuali interventi previsti dovranno essere conformi allo stesso.

L'Esperto stimatore ha acquisito, presso la Soprintendenza archeologica, Belle arti e paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli in data 10.10.2017 prot. n. 0015387, il certificato vicoli riscontrando quanto segue:

cfr: *" si certifica che gli immobili in oggetto rientrano nel perimetro delle zone sottoposte al vincolo paesaggistico, ai sensi del D. lgs 22.01.2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici, emanato con D.M. 28.03.1985, pubblicato nella G.U. n.*

15

ESPERTO STIMATORE EX ART. 568 C.P.C. – ARCH. VITTORIO MERITO

VIA GENNARO SERRA N.75 - 80132 NAPOLI

TEL. 081 19711750 - FAX. 081 19810934 - CELL. 339 8959424 - VITTORIO.MERITO@ARCHIWORLDPEC.IT -
P. IVA 06718461210

98 del 26.04.1985; rientrano nel perimetro del Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino - Amalfitana, approvato con la L.R. n. 35 del 26.06.1987 pubblicato sul BURC n. 40 del 20.07.1987.

si certifica, altresì, che non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 22.01.2004 n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali, nei confronti degli immobili in oggetto, così come contrassegnati nella planimetria allegata all'istanza.

Tuttavia, considerato che il bene è di proprietà di persona giuridica privata senza scopo di lucro, si richiama l'attenzione sulla disciplina prevista dal già citato D.lgs 22.01.2004 n. 42 art. 12.

L'art. 12 comma I, sancisce che tali beni, qualora siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, sono sottoposti alle disposizioni di tutela della Parte Seconda dello stesso codice.

Ne consegue che, a prescindere dalla esistenza di un provvedimento notificatorio dell'interesse archeologico, artistico- storico di un immobile (cd. Vincolo diretto), tutti i beni che abbiano i su esposti requisiti e che costituiscono il patrimonio immobiliare e mobiliare della persona giuridica provata senza fine di lucro, sono gravati da dette disposizioni di tutela.

Detto regime di tutela vincolistica permane fino a quando non sia stata effettuata la verifica della sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, ai sensi dello stesso art. 12, con il coinvolgimento di questa Soprintendenza, competente per materia e territorio. La procedura dovrà essere attivata con le modalità e i termini di cui all'accordo tra la Conferenza Episcopale Campana e l'allora Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania, oggi Segretariato Regionale in indirizzo, cui la presente è diretta per opportuna conoscenza, autorità competente della procedura che prevede, tra l'altro, l'uso degli strumenti telematici."

Il bene de quo è pervenuto in virtù di:

- Atto di cessione del 22.06.1934, a firma del notaio Giovanni Dello Ioio, trascritto presso la Conservatoria di Napoli in data 28.08.1934 al n. 22459 a favore di "Omissis" e contro Omissis

Nel predetto atto viene precisato che il Omissis era già in possesso del complesso immobiliare in oggetto da epoca anteriore al Concordato e il suddetto trasferimento era stato autorizzato con regio decreto del 18.01.1933 (registrato presso la Corte dei Conti in data 19.01.1934 al n. 343/107).

- Atto di affranco di canone stipulato tra il Omissis e Omissis in data 22.09.1954, approvato dalla Ragioneria Centrale del Omissis in data 27.10.1935 al n.51335, registrato a Castellammare di Stabia in data 05.03.1956 al n.942 del volume 138 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data 17.03.1956 ai nn. 8672/6512.

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle parti comuni e alle servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Il valore di stima del Lotto 2, detratte le riduzioni, è pari a € 158.000,00 (euro centocinquantottomila/00).

QUESITO n. 4: indichi tutti i passaggi di proprietà

L'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito i titoli di provenienza del bene de quo (all.6):

- Atto di cessione del 22.06.1934, a firma del notaio Giovanni Dello Ioio, trascritto presso la Conservatoria di Napoli in data 28.08.1934 al n. 22459 a favore di **Omissis** e contro

Nel predetto atto viene precisato che il **Omissis** era già in possesso del complesso immobiliare in oggetto da epoca anteriore al Concordato e il suddetto trasferimento era stato autorizzato con regio decreto del 18.01.1933 (registrato presso la Corte dei Conti in data 19.01.1934 al n. 343/107).

- Atto di affranco di canone stipulato tra il **Omissis** e **Omissis** in data 22.09.1954, approvato dalla Ragioneria Centrale del **Omissis** in data 27.10.1935 al n.51335, registrato a Castellammare di Stabia in data 05.03.1956 al n.942 del volume 138 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data 17.03.1956 ai nn. 8672/6512.

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha aggiornato le ispezioni ipotecarie, per identificativo catastale attuale, per identificativo catastale precedente e per nominativo dell'esecutato e dei dante causa, riscontrando quanto segue (all. 7):

- 1) TRASCRIZIONE del 16/04/2015 - Registro Particolare 10442 Registro Generale 13048
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 1560 del 27/03/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO n. 5: provveda all'identificazione catastale dei beni de quibus

LOTTO 2 - Locale ad uso ufficio ubicato in Lettere in CORSO VITTORIO EMANUELE n. 155 piano: T (catastalmente piano S1); censito al NCEU del Comune di Lettere al fg. 13, p.lla 206, sub 7, cat. A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 102 mq, rendita € 906,18 - CORSO VITTORIO EMANUELE n. 155 piano: S1 (all.3)

CRONISTORIA CATASTALE (all.3 - 10)

Dal 12.08.2011 ad oggi - censito NCEU del Comune di Lettere al fg. 13, p.lla 206, sub 7, cat. A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 102 mq, rendita € 906,18 - CORSO VITTORIO EMANUELE n. 155 piano: S1 (all.3)

Precedentemente il bene non risultava censito al NCEU.

Il bene de quo, dalla verifica della mappa all'impianto, è stato sicuramente costruito prima del 1897. (all.10)

Per il bene de quo, espletate le dovute verifiche, sussiste l'esatta rispondenza formale dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze dei dati catastali attuali.

QUESITO n. 6: accerti la conformità la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

LOTTO 2

- i dati indicati in pignoramento hanno identificato il bene e consentono la sua univoca identificazione;
- i dati indicati in pignoramento non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;
- i dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

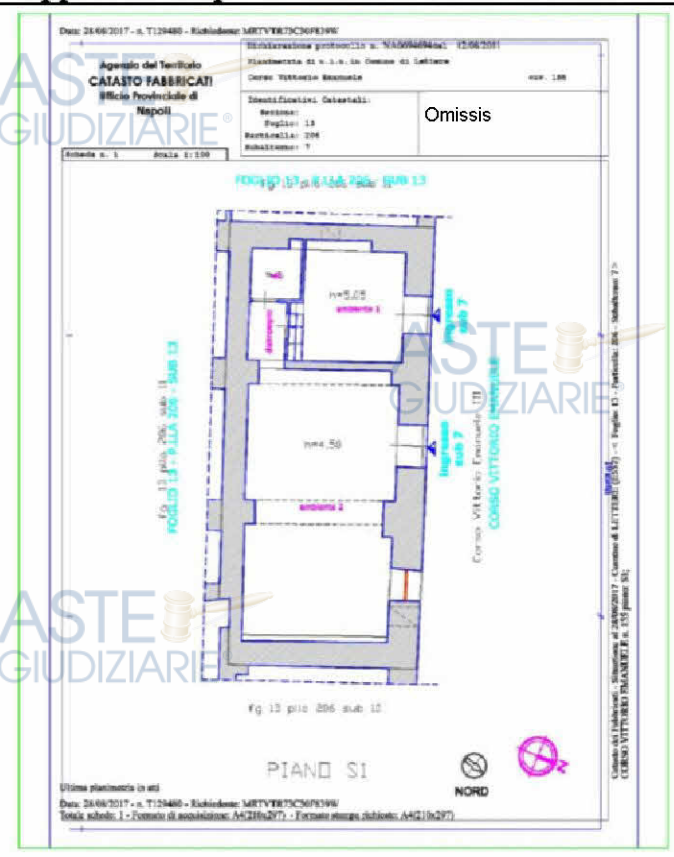
Il bene de quo è stato costruito sulla ex p.lla 206 del foglio 13 del C.T. del Comune di Lettere. (all.10)

QUESITO n. 7: verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi

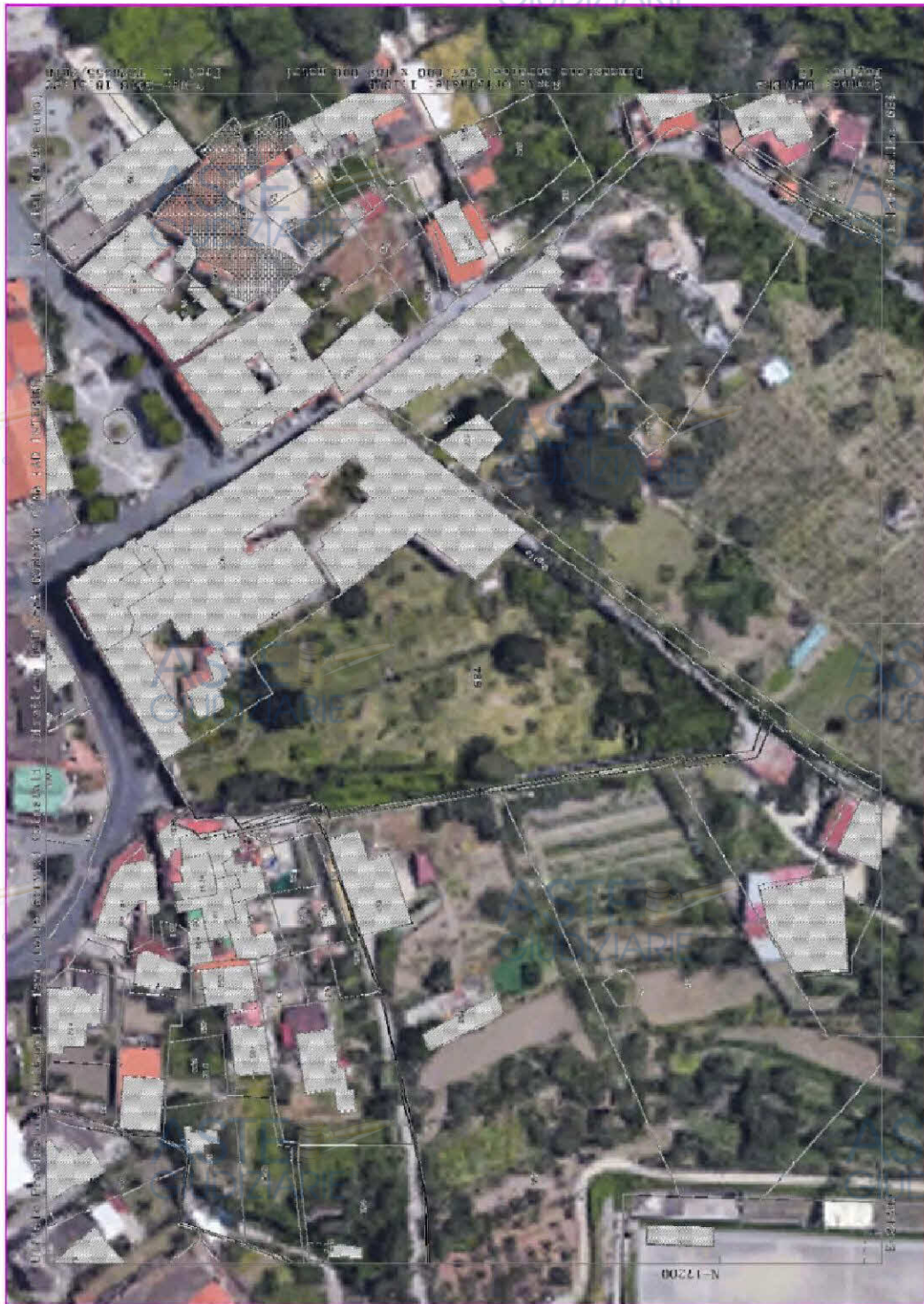
Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha acquisito l'estratto storico catastale del bene de quo. (All.3-10)

Sussiste la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

Sovrapposizione plan. Catast con lo stato dei luoghi



Sovrapposizione vax con ortofoto



QUESITO n. 8: segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

QUESITO n. 9: precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Il bene de quo non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e ceduta a terzi.

Non risultano la trascrizione di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa. (all.7)

Il sottoscritto Esperto ha verificato che, per il bene de quo, il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di (all.6):

- Atto di cessione del 22.06.1934, a firma del notaio Giovanni Dello Ioio, trascritto presso la Conservatoria di Napoli in data 28.08.1934 al n. 22459 a favore di Omissis e contro Omissis
Nel predetto atto viene precisato che il Omissis era già in possesso del complesso immobiliare in oggetto da epoca anteriore al Concordato e il suddetto trasferimento era stato autorizzato con regio decreto del 18.01.1933 (registrato presso la Corte dei Conti in data 19.01.1934 al n. 343/107).
- Atto di affranco di canone stipulato tra il Omissis e Omissis in data 22.09.1954, approvato dalla Ragioneria Centrale del Omissis in data 27.10.1935 al n.51335, registrato a Castellammare di Stabia in data 05.03.1956 al n.942 del volume 138 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data 17.03.1956 ai nn. 8672/6512.

QUESITO n. 10: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

L'esperto stimatore ha acquisito, in data 10.11.2017, il certificato di destinazione urbanistica riscontrando quanto segue (all.4):

- Le p.lle 206 e 217 e gran parte della p.lla 684 del fg 13 ricadono secondo il P.U.T. Legge 35/87 art. 17 in zona territoriale "2" e secondo il P.R.G. "zona A2 di interesse storico ambientale";
- In piccola parte la p.lla 684 del fg. 13 ricade secondo il P.U.T. Legge 35/87 art. 17 in zona territoriale "12" e secondo il P.R.G. "zona attrezzature sportive".

L'intero territorio del Comune di Lettere è vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, codice beni culturali e del paesaggio.

L'intero territorio del Comune di Lettere è assoggettato al vincolo del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'autorità di bacino del Sarno e che gli eventuali interventi previsti dovranno essere conformi allo stesso.

L'Esperto stimatore ha acquisito, presso la Soprintendenza archeologica, Belle arti e paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli in data 10.10.2017 prot. n. 0015387, il certificato vicoli riscontrando quanto segue (all.4):

cfr: " si certifica che gli immobili in oggetto rientrano nel perimetro delle zone sottoposte al vincolo paesaggistico, ai sensi del D. lgs 22.01.2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici, emanato con D.M. 28.03.1985, pubblicato nella G.U. n. 98 del 26.04.1985; rientrano nel perimetro del Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino - Amalfitana, approvato con la L.R. n. 35 del 26.06.1987 pubblicato sul BURC n. 40 del 20.07.1987.

si certifica, altresì, che non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 22.01.2004 n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali, nei confronti degli immobili in oggetto, così come contrassegnati nella planimetria allegata all'istanza.

Tuttavia, considerato che il bene è di proprietà di persona giuridica privata senza scopo di lucro, si richiama l'attenzione sulla disciplina prevista dal già citato D.lgs 22.01.2004 n. 42 art. 12.

L'art. 12 comma I, sancisce che tali beni, qualora siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, sono sottoposti alle disposizioni di tutela della Parte Seconda dello stesso codice.

Ne consegue che, a prescindere dalla esistenza di un provvedimento notificatorio dell'interesse archeologico, artistico- storico di un immobile (cd. Vincolo diretto), tutti i beni che abbiano i su esposti requisiti e che costituiscono il patrimonio immobiliare e mobiliare della persona giuridica provata senza fine di lucro, sono gravati da dette disposizioni di tutela.

Detto regime di tutela vincolistica permane fino a quando non sia stata effettuata la verifica della sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, ai sensi dello stesso art. 12, con il coinvolgimento di questa Soprintendenza, competente per materia e territorio. La procedura dovrà essere attivata con le modalità e i termini di cui all'accordo tra la Conferenza Episcopale Campana e l'allora Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania, oggi Segretariato Regionale in indirizzo, cui la presente è diretta per opportuna conoscenza, autorità competente della procedura che prevede, tra l'altro, l'uso degli strumenti telematici."

QUESITO n. 11: indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità

L'immobile de quo fa parte di un edificio realizzato nel '600 che, nel corso dei secoli, ha subito trasformazioni e superfetazioni. (all.4-10)

Le predette trasformazioni e/o superfetazioni, avvenute nel corso dei secoli, non sono individuabili e non è possibile stabilire l'epoca di realizzazione.

Il bene de quo, dalla verifica della mappa all'impianto, è stato sicuramente costruito prima del 1897.

Il dirigente del settore tecnico del Comune di Lettere, in riscontro alla nota dell'esperto del 12.09.2017 prot. 6737, ha comunicato quanto segue: cfr (all.5): " non sono stati riscontrati presso l'archivio Licenze e/o Concessioni Edilizie; non sono stati riscontrati presso l'archivio certificati di agibilità; non sono state emesse ordinanze e/o acquisizioni di immobili realizzati in assenza di permessi; non sono stati riscontrati presso l'archivio pratiche di condono edilizio; non sono stati riscontrati presso l'archivio pratiche SCIA o altro. "
* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.

QUESITO N. 12: Indichi se vi è l'attestato di certificazione energetica ex d.l.gs. 311/2006.

Il bene pignorato è sprovvisto di attestato di certificazione energetica. (all.9)

Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e tale importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

QUESITO n. 13: dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti

Il sottoscritto Esperto ha verificato che non è possibile vendere il bene de quo in più lotti.

QUESITO n. 14: dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

QUESITO n. 15: accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento

Il bene de quo è occupato, in virtù di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Castellammare di Stabia in data 27.06.2011 al n. 5322, dalla Omissis. (all.8)

Durata contratto dal 24.06.2011 al 23.06.2017 prima scadenza e fino al 22.06.2023 in seconda scadenza.

Canone mensile di € 100,00.

QUESITO n. 16: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Il cespite de quo non è occupato dal coniuge separato. (all. 8)

QUESITO n. 17: indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

L'esperto stimatore ha acquisito, in data 10.11.2017, il certificato di destinazione urbanistica riscontrando quanto segue (all.4):

- Le p.lle 206 e 217 e gran parte della p.lla 684 del fg 13 ricadono secondo il P.U.T. Legge 35/87 art. 17 in zona territoriale "2" e secondo il P.R.G. "zona A2 di interesse storico ambientale";
- In piccola parte la p.lla 684 del fg. 13 ricade secondo il P.U.T. Legge 35/87 art. 17 in zona territoriale "12" e secondo il P.R.G. "zona attrezzature sportive".

L'intero territorio del Comune di Lettere è vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, codice beni culturali e del paesaggio.

L'intero territorio del Comune di Lettere è assoggettato al vincolo del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'autorità di bacino del Sarno e che gli eventuali interventi previsti dovranno essere conformi allo stesso.

L'Esperto stimatore ha acquisito, presso la Soprintendenza archeologica, Belle arti e paesaggio per l'area Metropolitana di Napoli in data 10.10.2017 prot. n. 0015387, il certificato vincoli riscontrando quanto segue (all.4):

cfr: " si certifica che gli immobili in oggetto rientrano nel perimetro delle zone sottoposte al vincolo paesaggistico, ai sensi del D. lgs 22.01.2004 n. 42 Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici, emanato con D.M. 28.03.1985, pubblicato nella G.U. n. 98 del 26.04.1985; rientrano nel perimetro del Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino - Amalfitana, approvato con la L.R. n. 35 del 26.06.1987 pubblicato sul BURC n. 40 del 20.07.1987.

si certifica, altresì, che non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.lgs 22.01.2004 n.42 Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali, nei confronti degli immobili in oggetto, così come contrassegnati nella planimetria allegata all'istanza.

Tuttavia, considerato che il bene è di proprietà di persona giuridica privata senza scopo di lucro, si richiama l'attenzione sulla disciplina prevista dal già citato D.lgs 22.01.2004 n. 42 art. 12.

L'art. 12 comma 1, sancisce che tali beni, qualora siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, sono sottoposti alle disposizioni di tutela della Parte Seconda dello stesso codice.

Ne consegue che, a prescindere dalla esistenza di un provvedimento notificatorio dell'interesse archeologico, artistico- storico di un immobile (cd. Vincolo diretto), tutti i beni che abbiano i su esposti requisiti e che costituiscono il patrimonio immobiliare e mobiliare della persona giuridica provata senza fine di lucro, sono gravati da dette disposizioni di tutela.

Detto regime di tutela vincolistica permane fino a quando non sia stata effettuata la verifica della sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o

23

ESPERTO STIMATORE EX ART. 568 C.P.C. - ARCH. VITTORIO MERITO
VIA GENNARO SERRA N.75 - 80132 NAPOLI
TEL. 081 19711750 - FAX 081 19810934 - CELL. 339 8959424 - VITTORIO.MERITO@ARCHIWORLDREC.IT
P. IVA 06718461210

etnoantropologico, ai sensi dello stesso art. 12, con il coinvolgimento di questa Soprintendenza, competente per materia e territorio. La procedura dovrà essere attivata con le modalità e i termini di cui all'accordo tra la Conferenza Episcopale Campana e l'allora Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania, oggi Segretariato Regionale in indirizzo, cui la presente è diretta per opportuna conoscenza, autorità competente della procedura che prevede, tra l'altro, l'uso degli strumenti telematici."

QUESITO n. 18: rilevi l'esistenza di domande giudiziali o di provvedimenti giudiziali (sequestri, domande di simulazione, ecc.), di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). In particolare: l'esperto provveda a verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il sottoscritto Esperto ha effettuato le dovute verifiche, presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, non riscontrando l'esistenza di domande giudiziali afferenti al bene oggetto del pignoramento.(all.7)

Il bene de quo non è gravato da censo, livello o uso civico. (all. 3-4)
Il condominio non risulta costituito. (all.9)

Il diritto dell'esecutato, per il bene de quo, è di 1000/1000 della piena proprietà. (all.6)

QUESITO n. 19: determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2017.

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO 800,00 €/mq.	MASSIMO 1.600,00 €/mq	PAR. UTILIZZATO 1.600,00 €/mq.
---	------------------------	--------------------------	-----------------------------------

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari incluso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 25%, dei balconi e dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 25% cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore mensile	
Residenziale	MQ. 110	€ 1.600,00	€	176.000,00
TOTALE			€	176.000,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -10,3%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-10,3%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5%)-
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,3%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5%);
- Stato di possesso (-0%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

Il valore di stima del lotto, detratte le riduzioni, è pari a € 158.000,00 (euro centocinquantottomila/00).

FONTI: cfr.,

- OMI -valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia;
- https://www.cazar.it/napoli/attivita_commerciale_vendita.php?a=15725.
- [http://%3c!cdata\[https://www.casa.it/34480135?utm_medium=aggreg&utm_campaign=gohome&utm_source=gohome&utm_content=listing\]\]>](http://%3c!cdata[https://www.casa.it/34480135?utm_medium=aggreg&utm_campaign=gohome&utm_source=gohome&utm_content=listing]]>)

QUESITO n. 20: segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Il canone risulta inadeguato.

Ritenendo di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto CTU, nel ringraziare l'Ill. mo Giudice per la fiducia accordatagli, resta a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Napoli, lì 14.03.2018

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio MERITO